



**Arartekoaren ebazpena**, 2006ko abenduaren 15ekoa, Txonta auzoa biziberritzeko prozesuaren baldintzen inguruan **Eibarko Udalaren** hiri antolamendurako plangintzak aurreikusitako jardunari amaiera ematen diona.

### Aurrekariak

Eibarko Txonta auzoko herritarren elkarteak adierazi digu kezkatuta dagoela auzoa biziberritzeko Eibarko hiri antolamendurako plangintzak –une hartan izapidetze prozesuan zegoenak– aurreikusitako hirigintzako jardunaren inguruan, bizileku dituzten eraikinak desagertzea eta etxebizitza berriak egitea ekarriko baitu.

Horren asmoa da gure iritzia eskatzea berrantolatzeko proiektuari eta horren garapen materialari ezarritako baldintzen inguruan. Horren ildotik, auzo horri eragiten dioten aurreikuspenen aurkako alegazioak aurkeztu dituzte. Beren ustez, udalak bermatu behar du hirigintzako jardun horrek kalterik eragingo ez duela auzoaren interes orokorretan eta auzotar guztien interes partikularretan. Diotenez, udalak arduratu behar du, biziberritze programari dagokionez, kaltetutako etxebizitzaren eta negozio lokalen jabeen interesak, jabe bakoitzari ekar diezazkiokeen kostuak eta onurak eta burutzapen epeak babesteaz. Horrela, azpimarratu dute beharrezkoa dela jardun horrek haiei ondarezko galerarik ez eragitea. Adierazi dutenez, beste bizileku bat arrazoizko denbora-tartean eman behar zaie (bost urte) eta aldeztu aurretik finkatu behar da Txontan eta Matxarian zein etxebizitzatan emango zaien bizilekua.

### Gogoetak

Kontu hori aztertu ondoren, bere garaian bai udalari bai erreklamatzailerei jakinarazi genien kexa une hartan izapidetze fasean zegoen hirigintzako jardun baten ingurukoa zela eta, beraz, Gipuzkoako Foru Aldundiak oraindik ez zuela hori behin betiko onartu. Halaber, elkarteak adierazi zituen kontu gehienak plangintza-plan bereziaren bidez edo kasuan kasuko hirigintza-kudeaketaren bidez garatzearen ondoriozko alderdiei buruzkoak ziren.

Nolanahi ere, erreklamazio hori behar bezala izapidetze aldera, Eibarko Udalari iritzia eskatu genion auzotarren elkarteak aipatutako kontuei buruz eta aurkeztutako alegazioei ustez emango zitzaizkien erantzunen inguruan.



Beste idazki bati erantzunez, udalak txostena helarazi zigun eta, bertan, gure eskaerari erantzun zion. Alde batetik, aurkeztutako alegazioei dagokienez, udalak proposamenak baztertu ditu, txosten teknikoan oinarrituta. Honen arabera, egindako alegazioak plangintza garatzen den bitartean formalizatu behar dira –aurreragoko plan berezia izapidetzerakoan edo ondasunak eta eskubideak berdinbanatzeko prozesuan–, baina ez plan orokorra izapidetzerakoan, kontu hori ez baitago antolamenduarekin erlazionatuta.

Hori guztia dela-eta, erakunde hau sortzen eta arautzen duen otsailaren 27ko 3/1985 Legean ezarritakoarekin bat etorritz, honakoa ondorioztatu da:

### Ondorioak

Udal erantzunaren edukia aztertuta, eta inolako administrazio jardun eztabaidagarriarik antzeman ez denez, amaitutzat eman dugu gure esku-hartzea espediente honi dagokinez eta, hala, honako ondorio hauek helarazi ditugu.

Lehenik eta behin, udalek zuhurtziarakotasun marjina zabala dute hirigintza-antolamenduari buruz kasuan kasuko erabakiak hartzeko, betiere, ordezkatzan duten interes publikoarekin bat etorritz. Une hartan, plan orokorra izapidetzeko prozesua oraindik ez zen amaitu eta kasuan kasuko txostenen eta behin betiko onarpenaren zain zegoen. Foru Aldundiak duela gutxi onartu du behin betiko.

Bestalde, elkarteak aurkeztutako alegazio idazkian bildu ziren kontu nagusiek plangintza-plan bereziaren bidez edo kasuan kasuko hirigintza-kudeaketaren bidez garatzearen ondoriozko alderdiei buruzkoak ziren.

Nolanahi ere, udal txostenean ikusi genuen, plangintzaren arabera, etxebizitza eta lokaletako biztanle guztiak lekualdatu eta horiei bizilekua emateko kostua jabeen kontura izango dela, urbanizazio karga gisa. Plangintzak aukeratzen duen kudeaketa-sistema konpentsazioarena da eta, bertan, ekimena gehiengoa duten jabeen esku geratzen da.

Aipamen horrek ildotik, erreklamatazaileei jakinarazi diegu Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko uztailaren 30eko 2/2006 Legeak, xedapen gehigarrietako bigarrenean, bizilekua berriro hartzeko eskubidearen edukia arautzen duela,



lurzoruari buruzko aurreko arautegiak ordura arte egiten zuena baino modu argiagoan. Xedapen horrek honako hau ezartzen du, besteak beste:

*“1.– Zenbait hirigintza-jarduketa egiterakoan ohiko bizileku diren etxebizitzak legez okupatzen dituztenei beste bizileku bat eman behar zaienean, bermatu egin beharko da beste bizileku bat emateko eskubidea. Hauek izango dira horretarako arauak:*

- a. *Etxebizitzak zuzenean okupatzen edo desjabetzen badira, administrazio jarduleak edo, behar izanez gero, desjabetzearen onuradunak etxebizitza bat eskuratu beharko die kaltetuei. Etxebizitza horiek, hain zuzen, babes publikoko araubide bati lotutako etxebizitzetarako indarrean dauden salmenta- edo alokairu-baldintzetan eskuratuko dizkie desjabetuei, eta desjabetu horien beharrianetarako azalera egokia izan beharko dute. Hori guztia, betiere, babes-legeriak ezartzen dituen mugen barruan.*

*Plangintza beste edozein jarduketa-sistemaz baliatuta egikaritzen denean, nola jarduketa integratuen hala isolatuen bidez (...), bizilekua berriro hartzeko eskubidea gauzatzeko betebeharra jarduketaren sustatzaileari egokituko zaio, aurreko a) arauan ezarritako baldintzetan; leku aldazteagatik kargak eta legezko okupatzaileek bereganatzen dituzten bestelako karga osagarriak hirigintzako jarduketaren karga gisa hartuko dira.*

- b. (...)

*2.– Edozein kasutan, beste bizileku baterako eskubidea honetan datza: kaltetuei etxebizitza bat eskaintzea, Eusko Jaurlaritzak edo udal jarduleak onetsitako babes-legerian kasu horietako berariaz ezarritako prezioan, kaltetuen beharrianetarako azalera egokikoa, kaltetuak ohiko bizitokiarekin zuen edukitza-erregimen berean. Beste bizileku baterako etxebizitzak ere kontatu egingo dira babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetara buruz lege honetan ezarritako estandarrak betetzeari dagokionez.”*

Arauk oro har dio bizilekua berriro hartzeko eskubidea etxebizitza bat ohiko bizileku gisa legez okupatzen dutenak bertatik ateratzera behartzen duten hirigintzako jardunak gauzaten direnean erabili ahal izango dela. Horren ziozko gastuak –besteak beste, lekualdatzekoak eta etxebizitza legez okupatzen dutenei egotz dakizkiekeen bestelakoak– jarduna sustatzen duenaren kargura izango dira beti eta horiek hirigintzako jardunaren karga gisa zenbatuko dira.

Behin azalpen horiek alderdiei helarazita, amaitutzat emango dugu gure esku-hartzea gai honi dagokionez, une honetan ez baita antzematen ordenamendu juridikoaren aurka dagoen inolako udal jardunik.